

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

上海锦和商业经营管理股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2024-001

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演/反路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参加 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	开源证券-齐东、郝英、胡耀文 华泰证券-潘宇
时间	2024年7月23日下午
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事、副总经理、董事会秘书：WANG LI（王立） 证券事务代表：张可欣
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、 公司背景介绍</p> <p>上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称：“公司”）成立于2007年，并于2020年4月在上海证券交易所主板上市，专业面向城市更新领域，是一家轻资产运营的服务型公司，主营业务为城市老旧物业、低效存量商用物业的定位设计、改造、招商、运营和服务。公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营和参股运营。其中，承租运营主要系承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。公司通过招商和后续运营、服务</p>

获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。受托运营主要系公司依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入。参股运营模式主要系公司同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。

二、 投资者互动环节

问题 1、请问目前公司重、轻资产模式项目占比及利润情况如何？

答：公司作为一家轻资产运营公司，目前商业模式主要分为承租运营，受托管理和参股运营，不涉及取地+开发+销售的重资产模式。截止 2023 年度末，承租运营项目 42 个，可供出租运营的物业面积约 77 万平方米；受托运营项目 29 个，可供出租运营的物业面积约 52 万平方米；参股运营项目 2 个，可供出租运营的物业面积约 10 万平方米。2023 年度，公司归属于上市公司股东的净利润 9,883.55 万元，同比上升 1.85%。2024 年一季度，公司归属于上市公司股东的净利润 1,312.64 万元，同比下降 43.38%。

由于 2021 年首次执行新租赁准则规定以来，公司承租运营项目资产端和负债端同时确认“使用权资产”和“租赁负债”并调整部分科目，因此造成公司账面资产负债率有所上升，但公司实际有息负债未发生变化，仍为 0（零）。

问题 2：公司对项目标的的定位与资源获取逻辑是什么样的？

答：公司拥有专业且经验丰富的投拓团队，同时，公司已积累丰富的老旧物业定位经验，能敏锐把握项目所处地区租赁市场供需情况，从而能准确的对新项目进行业态等定位。在承接具体项目时，公司根据市场调研情况确定项目定位，结合存量项目的历史经营数据，从而确定目标客户的类型和范围，并对项目的盈利能力进行评估预测。

同时，公司也有部分项目以轻资产模式与国有企业合作盘活存量资产，助推城市更新。以公司重点布局的上海为例，公司已经合作的国有企业包括但不限于：中船重工第七〇四研究所、上海航天科创、上海航天工业集团、上海地产、久事旅游等，涉及重点项目如衡山路8号、锦和越界田林坊、锦和越界航天大厦、上海地产·越界祥德里、久事旅游·越界平武 Space 等，以上项目均获得了较好的市场反馈。

问题 3：公司是否考虑将业务扩展到其他城市？

答：经过十多年来在行业内的精耕细作，公司积累了大量的文创园区及其他商办物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。公司管理项目的物业形态包括但不限于，文创园区，办公楼，社区商业，公寓等。公司目前在管项目主要集中在上海，北京和长三角核心省会城市。公司在提升存量项目经营效益的同时，积极关注新项目的投资拓展机会。根据上海、北京两地统计局数据，2003 年底竣工的办公建筑、商场店铺及其他非住宅房屋已达 8000 万 m²，此类建筑楼龄迄今已超 20 年，而全国各大城市、各特大城市合计达 19 个，这些城市存量物业市场规模则更为广阔。随着时间推移，存量市场规模将与日俱增。公司聚焦现有布局城市的同时，积极关注不同城市的业务机会，挖掘各地城市更新业务机遇。

问题 4：请问公司如何拓展潜在租户及提高现有客户粘性？

答：公司拥有专业的招商团队，对所有项目的招商工作进行统一协调。招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验，特别是对文化创意产业及新经济客户的认知程度较高，能够准确把握此类客户的个性化需求。同时，公司已经建立目标客户数据库，并与有实力的中介咨询机构建立了稳定的合作关系，招商团队在项目获取、定位设计、改造过程中提前介入，快速寻找潜在客户，在项目交付运营前即可完成部分招商工作，可以大幅提高项目的招商进度和运营效率。通过各个项目客户资源共享，能够向客户提供多重选择的招商服务。

	<p>同时，公司依托于自身多年的园区、楼宇运营管理经验，已逐步建立起智慧园区管理系统，实现招商、运营管理的全流程智慧化，以降低运营成本，不断创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系，不断提高入驻企业黏性。</p> <p>问题 5：请问公司项目出租率情况如何？</p> <p>答：公司承租运营的在管项目类型包含文创园区、办公楼宇及社区商业。相较于传统写字楼，文创园区的办公理念更受文化创意及新经济客户的欢迎；同时，在综合考虑租赁面积和租金成本的情况下，交通和商业配套完备的新兴商务园区也将更受到租户的青睐。公司旗下多个在管项目位于核心一线城市的核心地段和战略性新兴产业分布区域，拥有交通便利、完善的商业配套设施、合理的园区规划和空间分布等特征，满足和支持初创期、成长期和成熟期的办公及商业租户的需求。因此，公司成熟项目出租率及租金水平基本维持稳定；在途多个新项目仍处于爬坡期。公司也持续关注片区内市场环境变化，从项目改造、项目运营及增值服务等多方面提升在管项目品质，以提高出租率。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应当披露重大信息的说明</p>	<p>不涉及</p>
<p>附件清单（如有）</p>	<p>无</p>
<p>日期</p>	<p>2024年7月23日</p>